

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Tyska

PlanID G-688

Bestemmelsene er datert:	17.12.2014
Reviderte bestemmelser:	21.01.2015
Andre revisjon bestemmelser:	13.05.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	20.11.2020
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

§1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av Tyska til boligområde med tilhørende grønt-/parkområder og infrastruktur, samt friluftsområde og områder i sjøen, herunder ny småbåthavn.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området er regulert til følgende formål iht. PBL §12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB1-5
- Forretning, F
- Offentlig/privat tjenesteyting, IO
- Energianlegg, E
- Lekeplass, L1-2
- Forretning/bolig-blokkbebyggelse/off./privat tjenesteyting, FBO
- Helse- omsorgsinstitusjon/boligbebyggelse-blokkbebyggelse, IB
- Off.-/privat tjenesteyting/bolig-blokkbebyggelse, IOB1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, K
- Torg, T1-2
- Gatetun/gågate, GT1-2
- Gang-/sykkelveg, GS1-4

- Gangveg/gangareal/gågate, G1-2
- Trasé for jernbane, TJ1-3
- Parkering, PP1-3
- Parkeringshus/-anlegg, PH

Grønnstruktur:

- Naturområde, GR
- Friområde, FR1-4
- Park, P1-3
- Vegetasjonskjerm, V

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

- Småbåthavn, S1-2
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS

§3 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN jfr. Plan og bygningsloven §12-6

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130
- Frisikt, H140
- Bevaring naturmiljø, H560_1-2
- Bevaring kulturmiljø, H570_1-2

§4 BESTEMMELSESOMRÅDER, jfr. plan- og bygningsloven §12-7

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak, #BG1-3

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før byggestart skal Norsk Maritimt museum varsles om oppstart.

5.2 Før det gis ferdigattest for bebyggelse innenfor bestemmelsesområder BG2-3 skal tilliggende lekeplasser, uteområder og infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for midlertidig opparbeidelse, jfr §6.3. Ved ferdigstillelse vinter skal tilplanting skje senest førstkommende vår.

5.3 Før det gis ferdigattest for 4. bygg innenfor bestemmelseområder #BG2-3:

- skal alle lekeplasser, uteområder og infrastruktur innenfor gjeldende bestemmelsesområde være ferdig opparbeidet.
- skal #BG1 være ferdig opparbeidet. (med unntak av områdene S1 og S2). Ved ferdigstillelse vinter skal tilplanting skje førstkommende vår.

§6 DOKUMENTASJONSKRAV

6.1 I forbindelse med rammesøknad for tiltak innenfor bestemmelsesgrense #BG1-3 skal følgende dokumentasjon leveres:

- Utomhusplan som viser utforming og plassering av møbler, lekearealer og grøntområder med vegetasjon, belegning, belysning, parkeringsplasser for bil og sykler, støyskjerm/støyvoll, forstøtningsmurer, gjerder og avfallshåndtering.

- Plan for overvannshåndtering og flom, jmf. §7.8 og 7.9.
- Strategi for gjenbruk, relokalisering og formidling av nyere tids kulturminner.
- Geoteknisk dokumentasjon som redegjør for grunnforhold og nødvendige geotekniske tiltak ved etablering av bebyggelse og infrastruktur, herunder stabilitet for jernbane. **Kvittering for oversendt dokumentasjon til Bane NOR forelegges Halden kommune ved rammesøknad.**
- Tiltaksplan for ivaretagelse av miljø i anleggsperioden. Godkjent tiltaksplan skal beskrive miljøberedskap, håndtering og gjenbruk av forurensede masser, samt rutiner for kontroll. Overvannshåndtering i anleggsperioden må håndteres på en slik måte at det ikke medfører forurensing av nærliggende resipienter. En mer detaljert plan for transport, mellomlagring og levering skal leveres ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Marksikringsplan for anleggsperioden, denne skal vise:
 - bevaring av vegetasjon
 - bevaring av områder med stor biologisk verdi
 - bevaring av jord med frøbank for reetablering av stedegen vegetasjon.

6.2 I forbindelse med rammesøknad for tiltak innenfor bestemmelsesgrense BG1 skal det i tillegg leveres følgende dokumentasjon:

- Plan for trinnvis opparbeiding av området, dersom trinnvis opparbeiding er nødvendig. Planen skal beskrive rekkefølge og tidsplan for planlagte tiltak i området. Ved prioritering av tiltak, skal infrastruktur og lekeplasser prioriteres.
- Enkel skjøtelsesplan for områder innenfor hensynssoner H560_1-2 som skal skjøttes jevnlig med tanke på biologiske verdier.

6.3 I forbindelse med rammesøknad for tiltak innenfor bestemmelsesgrense #BG2-3 skal det i tillegg leveres følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan som viser midlertidig opparbeidelse av uteområder, jmf. §5.2. Planen skal minimum inneholde :

- plan for lekeplass med møbering og beplantning,
- universelt utformede adkomstveier for gående
- adkomst for kjørende,
- plan for midlertidig parkering.
- Areal for rigg og anlegg i neste byggetrinn

Planen skal angi varighet for midlertidig opparbeidelse. Midlertidighet kan ikke vare lenger enn til tilgrensende formålsområder er ferdigstilt, og maksimalt 5 år.

6.4 I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesgrenser BG2-3 skal følgende dokumentasjon leveres:

- Redegjørelse for hvordan bebyggelsen sikres mot vibrasjoner fra jernbanen.
- Støyberegninger for hvert enkelt bygg i gul støysone i omsøkt område.

§7 GENERELLE BESTEMMELSER

7.1 Estetikk og utforming

- Området skal framstå som helhetlig, med variasjon i volumer og fasadeuttrykk.
- Fasademateriale skal i hovedsak være tre.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tiltak på tak integreres i den arkitektoniske utformingen.

- Bygningene skal prosjekteres samtidig med tilliggende uterom og gater, slik at disse får en helhetlig utforming og kvalitet.
- Fellesarealer og offentlige arealer i 1. etasje skal ha god visuell kontakt med utearealer og åpenhet i fasaden.
- Det tillates grønne tak og solcelleanlegg/solfangere på taket.

7.2 Lek og uteoppholdsareal

- Materialer, apparater og møblering på uteoppholdsarealer skal holde god kvalitet, ha god slitestyrke og være enkle i drift.
- Det skal etableres areal egnet for uteopphold etter følgende prinsipp: 15m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minimum 8 m² er privat, i form av balkong eller terrasse/forhage. For boenheter < 50m² kan alt uteoppholdsareal legges til fellesarealer. Uteoppholdsareal regnes ut fra areal som egner seg for utendørs opphold, og inkluderer ikke restareal, parkeringsplasser og trafikkerte gater. Uteareal på tak og lekeplasser, samt gatetun regnes som en del av uteoppholdsarealet.
- Dersom det ligger bolig/omsorgsbolig i første etasje, skal areal mellom bygg og formålsgrense etableres som en forhage, slik at området fungerer som en overgangssone mellom bygningsliv og offentlig gangareal. Det tillates terrassedekke med opptrinn, møblering og skjermvegger. Området skal beplantes med vegetasjon i ulik høyde. Minste bredde på forhage skal være 1,5m.
- Balkonger tillates utkraget over byggegrense, dersom hver enkelt balkong ikke har større utkraging enn 1,5 m over byggegrense. Balkonger skal ikke krage ut over formålsgrense.
- Det skal være kontrast i dekke ved nivåendring.
- Det skal etableres utendørs treningsapparater for voksne innenfor område GT1-2 eller P2.
- Lekeplasser innenfor planområdet skal gi et differensiert tilbud for barn i alle aldre. Det skal etableres lekeplasser med ulike kvaliteter. I småbarnslekeplasser skal det bl.a. tilbys plass til sandlek, vannlek, sklie og huske. Lekeplasser for eldre barn skal tilbys bl.a. variert klatrelek, større husker og plass til ballek.

7.3 Utnyttelse

- Innenfor formålene BB1-5, IOB1-2, IB, IO, F, FBO, P1-2, T1-2, GT1-2, L2 tillates til sammen 50% BYA. Vertikalnivå 1 regnes ikke med ved utregning av BYA.
- Utnyttelsesgraden innenfor hvert felt skal være iht. verdier angitt i plankart.

7.4 Forretning

- Total BRA forretning innenfor planområdet kan ikke overstige 1000m². Lagerareal tilknyttet forretning under bakkeplan regnes ikke med i BRA.
- Dersom det etableres forretning eller tjenesteyting, skal denne plasseres på bakkeplan. For tjenesteyting/forretning i flere etasjer, skal virksomhetens første etasje ligge på bakkeplan.

7.5 Parkering

- Bilparkering for bebyggelsen skal hovedsakelig plasseres i underjordisk p-kjeller, PH. Gjesteparkering, parkering til småbåthavn, forretning og for besøkende til friområdet kan plasseres på bakkeplan innenfor PP1-3.
- Min. 5 % av p-plassene skal være dimensjonert som HC-plasser.

- Min 5 % av p-plassene skal ha ladepunkt for el-bil.
- Det skal etableres ladepunkter for el-sykkel.
- Det skal etableres antall parkeringsplasser etter følgende prinsipp:

Leiligheter	0,9-1,5 plasser pr. boenhet, hvorav 0,2 skal avsettes til felles gjesteparkering
Studentleiligheter	0,15-0,5 plasser pr. boenhet
Omsorgsleiligheter	0,2-0,5 plasser pr. boenhet
Forretning	0,9-1,5 plasser pr. 100m ² BRA
Bevertning	0-1 plass per 10 seter
Institusjon	3-6 plasser pr. 10 årsverk
Friområde	0-1 plass pr. 1000m ²
Småbåthavn	0,3-0,7 plasser pr. båtplass

Krav til boligparkering kan reduseres med 10 oppstillingsplasser ved tilgang til 1 felles bil (bildeling). Planlagt drift og omfang av bildelingsordning må dokumenteres til rammetillatelse.

- Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på eget område i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/eller utomhusarealer, og den skal være låsbar.
- Minimum 20 % av sykkelparkeringen på bakkeplan skal være overdekt.
- Det skal avsettes minimum antall plasser etter følgende norm:

Leiligheter	2 plasser pr. boenhet
Studentleiligheter	1 plass pr. boenhet
Omsorgsleiligheter	0,25 plasser pr. boenhet
Forretning	1,5 plasser pr 100m ² BRA
Bevertning	2 plasser pr 10 seter
Institusjon	2 plasser pr. 10 årsverk
Småbåthavn	0,1 plasser pr. båtplass

7.6 Varelevering

Det tillates varelevering fra gatetun, forutsatt at dette begrenses til gitte tider på døgnet hvor det er liten fotgjengertrafikk.

7.7 Universell utforming

Offentlig tilgjengelige bygninger, uteområder, adkomster og gangveger skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten

spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Områdene skal kunne brukes av folk i alle aldre og av mennesker med redusert funksjonsevne. Omsorgsboliger og boliger med service skal være universelt utformet.

7.8 Overvann

Overvann skal fordrøyes og eventuelt renses før det slippes ut i resipient. Grønne grøfter, regnbed, infiltrasjon og evt. annen naturbasert håndtering av overvann skal fortrinnsvis benyttes innenfor felt park, parkering, gatetun og på tak, og skal opparbeides i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering og flom, jmf. §6.1.

7.9 Flom

Alt som ligger under kote c+2,6 skal tåle å stå under vann, med mindre det i en flom- og overvannsplan (jmf. §6.1) er dokumentert at arealene er sikret mot oversvømmelse.

7.10 Forurensning

Opprydning av forurensede masser skal skje samtidig med utbygging, planering eller graving i gjeldende felt. Håndtering av forurensede masser skal skje iht. godkjent tiltaksplan. I graveperioden skal tiltaket følges opp av miljøansvarlig i felt. Beredskap skal sikres iht. godkjent beredskapsplan jmf. §6.1.

7.11 Støy, vibrasjoner og strukturlyd

Etablering av bygninger og utearaler med støyfølsom arealbruk skal tilfredsstille krav som fastsatt i *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3*. Lekeklass L1 skal ha lavere støynivå enn 58dB. **Der støy fra jernbane og veitrafikkstøy overlapper, settes det 1dB strengere lydkrav.**

Det tillates boliger i gul støysone dersom følgende er oppfylt:

- **Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.**
- **Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.**
- **Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekspontert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.**

§8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, BB1-5, IB, IOB1-2

- Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- Takterrasser tillates ikke på taket til byggets 5. etasje.
- Byggehøyde:
 - Hvert bygg skal ha høyder tilsvarende 3,4 og 5 etasjer (hvor 4 etasjer tilsvarer kote c+16). Tilsvarende bruttoareal (BTA) som legges til over kote+16, skal tas vekk fra byggets 4. etg. etter et "gi-og-ta"-prinsipp, slik at deler av byggets fasade trappes ned til tre etasjer og tilsvarende opp til fem. Opp- og nedtrapping skal fortrinnsvis skje langs fasader som grenser mot G1-2.
 - Den 5. etasjen tillates inntil kote +19, så lenge etasjen til sammen ikke utgjør mer enn 150 m² totalt, og maksimalt sammenhengende areal ikke overstiger 65m² BTA. Det tillates ikke selvstendige boenheter i 5. etasje,

- Det tillates takoppbygg for heis inntil kote +19,5 dersom heisen gir tilgang til felles uteareal på tak.

- Prinsipp for opp- og nedtrapping kan fravikes for IB og IOB2. Da skal maksimal gesimshøyde være til kote +16. Teknisk rom på tak tillates inntil kote +17,5

8.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB1-5

- Ubebygde areal innenfor byggegrenser skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for beboerne i hvert felt.

8.3 Forretning, F

- Innenfor område for forretning, F, kan det etableres småskala forretningsvirksomhet, som dagligvarehandel, bakeri eller lignende. Dagligvarehandel skal ikke være større enn 100m² BRA pr virksomhet.
- Bebyggelsen innenfor området skal ha maksimal byggehøyde på kote c+11, totalt 2 etasjer pluss p-kjeller. Byggets første etasje skal være minimum 3,5m høy.

8.4 Forretning/bolig-blokkbebyggelse/off.-/privat tjenesteyting, FBO

- Innenfor område FBO tillates småskala forretningsvirksomhet < 100m² BRA, bolig, bevertning, tjenesteyting innen helse og kroppspleie.
- Bebyggelsen skal ha maksimal byggehøyde på kote c+14, totalt 3 etasjer pluss p-kjeller. Byggets første etasje skal være minimum 3,5 m høy.
- Det tillates teknisk rom på tak inntil kote c+15

8.5 Helse- omsorgsinstitusjon/boligbebyggelse-blokkbebyggelse, IB

- Innenfor området IB tillates et etablert omsorgsboliger og boliger med service, samt ordinære boliger.
- Hovedatkomsten skal henvende seg mot P2, og være tydelig lesbar.

8.6 Off.-/privat tjenesteyting/bolig-blokkbebyggelse IOB1-2

- Innenfor området IOB1 tillates det etablert omsorgssenter, dagsenter/bydelshus, trenings- og aktivitetssenter, bolig, samt offentlige tjenester knyttet til servering og helsetilbud.
- Innenfor området IOB2 tillates det etablert omsorgsboliger, boliger med service, ordinære boliger og tjenesteyting innen helse og kroppspleie. Det tillates maksimum 500m² BRA privat tjenesteyting. Denne skal ha hovedinngang mot P2.
- Bebyggelsen innenfor område IOB1 skal ha hovedinngang mot torget T1. For sammenfallende funksjoner i IOB1 og IO, kan bebyggelsen dele areal og inngang.

8.7 Off.-/privat tjenesteyting, IO

- Innenfor området IO tillates det etablert omsorgssenter, dagsenter/bydelshus, trenings- og aktivitetssenter, samt offentlige tjenester knyttet til servering og helsetilbud.
- Bebyggelsen skal ha hovedinngang mot torget T1.
- Bebyggelsen skal ha maksimum byggehøyde på kote c+11, totalt 2 etasjer pluss kjeller.

8.8 Lekeplass, L1-2

- Innenfor området lekeplass, L1 skal det etableres en lekeplass på min. 1200m², hvor det skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, klatrevegg, aking o.l.
- Innenfor området lekeplass, L2 skal det etableres lekeplass på min. 1100m² hvor det skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter for barn i alle aldre. Utformingen av lekeplassen skal skje slik at det er fremkommelighet for stigebil.

§9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Kjøreveg, K

- Kjøreveg K skal ha min. 6m bred kjørebane. Kjøreveg skal ligge på minimum kote c+2.
- Det skal etableres gangfelt som knytter GS4 med P2. Gangfeltet skal etableres som en kryssingssone for gående og syklende. Kryssingssonen skal være minimum 6 m bred, opphøyd, og med et dekke som skiller seg fra øvrig dekke i kjøreveg.

9.2 Torg, T1-2

- Innenfor område Torg, T1, skal det etableres et torg som er åpent for allmennheten. Området skal møbleres for opphold og rekreasjon. Det tillates møblering og uteservering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Torget, T1 skal utformes sammen med området P1-2, slik at dette blir et helhetlig og sammenhengende område.
- På Festplassen, T2, skal det etableres et fellesområde for beboerne i området og besøkende. Dekket skal skille seg fra dekket i gatetun, og deler av området skal være overdekt. Området skal ha en forbindelse til bryggepromenaden G1. Det skal være fri bredde på 3,5m på plassen for å sikre fremkomst for stigebil. Det skal være et tydelig skille mellom Festplassen(T2) og private uteoppholdsarealer som ligger inntil plassen.

9.3 Gatetun/gågate, GT1-2

- Innenfor områdene for gatetun, GT1-2 skal det etableres minimum to småbarnslekeplasser på minimum 150m² pr. lekeplass. Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i barnehagealder, med sittebenker for voksne. Lekearealene skal sikres dersom de grenser til vannarealer.
- Korte stopp og av-og påstigning med bil tillates på området for forflytningshemmede og besøkende.
- Det skal sikres universelt utformede forbindelser fra områdene for gatetun GT1-2 og ned mot Bryggepromenaden, G1-2.
- Det skal sikres en høydeforskjell på minimum 80 cm mellom områdene G1-2 og tilliggende boligbebyggelse.

9.4 Gang-/sykkelveg, GS1-4

- GS4 skal videreføres inn i område P2, slik at det blir en forbindelse for gående og syklende inn i området.
- GS2 skal belegges med støpt natursteindekke, tredekke eller lys betong, og skal være minimum 3m bred. Gangstiens linjeføring i plankart kan avvikes noe for å tilpasse seg terrenget.
- GS1 skal ved ferdigstilling av småbåthavn S1-2 følge linjeføring markert i plankartet. Inntil småbåthavnen er etablert, kan gang- og sykkelforbindelsen legges inntil kjøreveg, K.

9.5 Gangveg, G1-2 - Bryggepromenaden

- Innenfor området for gangveg G1-2 skal det etableres en bryggepromenade, som skal være tilgjengelig for offentligheten og universelt utformet.
- Bryggepromenaden skal utføres med tre som dekkemateriale. Den skal bygges som vist i plankartet.
- Promenaden skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner eller andre hindre i en bredde som sikrer god fremkommelighet for alle myke trafikanter, samt tillater fremkommelighet lette kjøretøy. Bredden på den frie sammenhengende ferdselssonen skal være minimum 3,5m.
- Nyere tids kulturminner – fortøyningsringer med granittblokker – skal innpasses i bryggekannten der hvor det er hensiktsmessig og hvor fortøyningsringene kan brukes til sin opprinnelige funksjon.
- I felt G2 skal minimum 30% av bryggekannten trappes ned mot vannet. I felt G1 skal minimum 10% av bryggekannten trappes ned mot vannet. Det skal være en universelt utformet adkomst til nedtrappingen.
- Det tillates å etablere et stupetårn/badeplass innenfor felt G2.

9.6 Trasé for jernbane, TJ1-3

- Innenfor område TJ1-3 skal det etableres støyskjerm i henhold til gjeldende forskrift for *behandling av støy i arealplanlegging* T-1442/2016, tabell 3. Støyskjerm skal kombineres med støyvoll. Der hvor etablering av støyskjerm ikke er mulig må støyproblematikk løses på annen måte, for eksempel gjennom tiltak i fasade.
- Støyskjerm skal tilpasses omgivelser og terreng, og vegetasjon skal inngå i støyskjermingstiltaket.
- Minste høyde på støyskjerm skal være til kote +7,9.
- Det skal etableres et gjerde som sikring mot jernbanen. Gjerdet skal være minimum 1,8m høyt. Gjerdet kan kombineres med eller erstattes av støyskjerm.

9.7 Parkering, PP1-3

- PP1 tillates opparbeidet som p-plass for gjester til friområdet og brukere av småbåthavnen. Området skal utformes slik at det også fungerer som snuplass for kjøreveg K. Det tillates ikke hensetning av biler, båter, campingvogner eller lignende innretninger innenfor området.
- Innenfor områdene PP2-3 kan det etableres parkeringsplasser for gjester og brukere av omsorgssenteret, samt korttidsparkering for forretningsbebyggelse og besøkende i friområdet. Det tillates ikke hensetning av biler, båter, campingvogner eller lignende innretninger innenfor områdene.
- Tekniske installasjoner, herunder pumpestasjon, energisentral og nettstasjon, tillates plassert i områdene PP1 og PP3. Slike innstillinger skal ha lik materialbruk i fasade som øvrig bebyggelse og innstillinger i planområdet.
- Det skal benyttes minimum 30 % permeable dekker, som for eksempel belegningsstein, grus eller gress innenfor områdene PP1-3. Dette for å sikre inntrenging av regnvann i grunnen, og for å hindre homogene, store asfaltflater. Områdene skal beplantes med trær eller busker. Utforming av parkeringsområder skal redegjøres for i utomhusplan og i plan for overvannshåndtering og flom.

9.8 Parkeringshus/-anlegg, PH

- Parkering, kjøreadkomst, lagerareal, bodareal og rom for teknisk anlegg og drift tillates etablert i felles anlegg under terreng, innenfor PH, med utstrekning som angitt i plankartet.
- Energisentral/trafo kan plasseres i p-kjeller, så lenge denne sikres adkomst for driftsbil hele døgnet, samt at det reserveres en oppstillingsplass for bil foran inngang til energisentral.
- El-anlegg i kjeller skal planlegges slik at det kan etableres flere ladepunkter for el-bil ved behov.
- Nedkjørsler må sikres mot flomvann. Det tillates bygging av p-kjeller under sikkerhetskote for 200-årsflom, dersom p-kjeller er flomsikret eller konstruert slik at den tåler oversvømmelse.
- Alle tekniske anlegg (sikringsskap o.l.) som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom.

§10 GRØNNSTRUKTUR

10.1 Naturområde, GR

- Grønnstruktur, GR skal opparbeides på en enkel måte som et grøntareal. Det skal etableres sittebenker og beplantning i området. På vinterstid kan området tilrettelegges som skøytebane.
- Tekniske installasjoner, herunder energisentral, pumpestasjon og nettstasjon, tillates plassert i GR. Slike installasjoner skal ha lik materialbruk i fasade som øvrig bebyggelse og installasjoner i planområdet.

10.2 Friområde, FR1-4

- Område FR1-4 skal ivaretas som friområde, og det tillates ikke å etablere bebyggelse innenfor området, med unntak av små konstruksjoner på maksimalt 15 m² BRA og 1 etasje, med et formål som er relatert til aktivitet i friområdet.
- Innenfor friområde FR1 skal det tilrettelegges for naturlek, med elementer som hinderløype, tursti, utkikks- og klatretårn og gapahuk osv.
- Innenfor friområde FR2 skal det tilrettelegges for badeaktivitet og grilling/bål plass, sammen med andre anlegg som legger til rette for uteopphold og aktivitet ved vannet. Det skal opparbeides en universelt tilgjengelig forbindelse ned til vannet, samt etableres et offentlig HC-toalett. Det tillates også etablert en badstue, badehus eller lignende ved vannet. Badstue/badehus skal holde høy arkitektonisk kvalitet som skaper spenning og attraksjonsverdi i området. Toalett-bygg og badstue skal være inntil 30m² BRA og ha 1 etasje.
- I friområdet FR2 skal det tilrettelegges for formidling av kulturminner og historie, og informeres om områdets historie. Planlagte tiltak skal beskrives i strategi for gjenbruk, relokalisering og formidling av nyere tids kulturminner.
- Det tillates fylling for å heve terrenget i friområde FR1. Området må da gjenplantes som skog med stedegen vegetasjon. Det tillates ikke fylling innenfor hensynssoner H560 og H570.
- Det tillates fylling i friområde FR2-4 i forbindelse med etablering av kjøreveg K. Berørt område må da beplantes med stedegen vegetasjon. Strandlinjen skal bevares. Det tillates ikke fylling innenfor hensynssone H560.
- Detaljprosjektering av FR1-4 skal utføres av arkitekt/landskapsarkitekt i samråd med fagkyndig innenfor kulturminner, naturmiljø og biologisk mangfold. Eksisterende kulturminne- og naturmangfoldsundersøkelser legges til grunn.

10.3 Park, P1-3

- P1-3 skal gis en parkmessig opparbeiding, med gangarealer og vegetasjon i ulik høyde.
- Parkområder på lokk skal ha et jorddekke med minimum 0,8m tykkelse på deler av parkområdet, der det skal etableres trær.

- I park P2 skal det etableres en småbarnslekeplass på minimum 150 m². Lekearealet skal integreres i parkens uttrykk i form av utsmykning og landskapsformer som oppfordrer til lek.
- Ved etablering av instutisjon eller omsorgstilbud i planområdet, skal det innenfor park P3 opparbeides en blomstrende park eller sansehage med gangveger og sittearealer. Området skal da være av god kvalitet og utformes slik at den er attraktiv for brukere med nedsatt funksjonsevne. Inntill 50% av arealet kan benyttes som parselhage.

10.4 Vegetasjonsskjerm

- Innenfor område V skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot GS4.

§11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

11.1 Småbåthavn, S1-2

- Det tillates etablert bygg for maritim virksomhet/klubbhus, vaktbod og offentlig toalett innenfor S1, med maks. BYA 100 m². Bebyggelse kan oppføres til kote c+10, inntil 2 etasjer. Det tillates ikke takoppbygg over maksimal byggehøyde.
- Bygg innenfor område småbåthavn S1 skal ivareta stedets historie og identitet, utformes med moderne uttrykk og tydelig signalisere byggets innhold.
- Innenfor området S1 tillates det etablert vaskestasjon for båter og anlegg for båtoptak. Overvann skal håndteres på en slik måte at forurenset vann eller vann med kjemikalier som et resultat av vasking ikke renner ut i nærliggende resipient.
- Innenfor området småbåthavn S2 tillates det etablering av inntil 80 båtplasser. Det kan kun benyttes flytende bryggekonstruksjoner i området, med unntak for etablering av båtslipp.
- Ved valg av armatur, lyskilde og plassering av lypunkter skal det tas hensyn til plassens omgivelser og naboer. Blendingsklasse D5 skal være dimensjonerende for utformingen, jfr. tabell 2.7 i SVV håndbok V124 Teknisk planlegging av veg- og tunnellbelysning.

11.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS

- Det tillates belysning i vann som del av utsmykning av området, og som en del av historieparken. Lysstyrken skal være dempet. Belysningen kan plasseres inntil 50 m fra strandkanten, og skal ikke være i konflikt med navigasjonsinretninger i området eller fremkommeligheten og sikkerheten for de sjøfarende.
- Det tillates etablert inntil 2 flytebrygger i tilknytning til bryggepromenaden G2. Flytebryggene kan ha maks. 3m bredde og 20m lengde. Det er ikke tillatt med utriggere på flytebryggene. Permanente båtplasser er ikke tillatt.
- For å unngå motordreven båttrafikk og annen ferdsel som kan representere fare eller som er til sjenanse for badende, kan det ut mot fjorden (farvannet) tillates plassert godkjente spesialbøyer for å skjerme badeplassen. Utlegging av spesialbøyer krever tillatelse av Kystverket.

§12 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

12.1 Byggeforsbud rundt veg, bane og flyplass, H130

Installasjoner og konstruksjoner innenfor område H130, skal på enkelt vis kunne flyttes eller fjernes ved etablering av framtidig dobbeltspor for jernbane.

12.2 Friskt, H140

- I frisktsoner skal det ikke være sikhindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- Der frisksone krysser formål for bebyggelse, tillates en utkraging over frisksone fra 3,0m over tilstøtende vegers plan.
- Eksisterende trafo-stasjon (E) innenfor frisksonen tillates opprettholdt.

12.3 Bevaring naturmiljø, H560_1-2

- Området i tilknytning til kollen (H560_1), skal bevares med naturlig vegetasjon. Felling av trær skal unngås. Et eventuelt utkikkspunkt kan anlegges på øvre toppnivå, hvor det er minst bevaringsverdig vegetasjon. Det kan etableres en sklie fra utkikkspunktet og ned til lekeplassen L1.
- Bukta ved enden av bryggepromenaden (H560_2) skal så langt det er mulig bevares som naturlig strandeng. Felling av trær skal unngås. Dersom det i anleggsfasen ikke er mulig å ivareta strandengen, skal topplaget skrapes og ivaretas for gjenplantning. Ved gjenplantning av strandengen, skal området opparbeides til sin opprinnelige tilstand. Det tillates ikke fylling i området.
- Innenfor hensynssonen H560_2, tillates det etablert en gangforbindelse som knytter sammen bryggepromenaden G2 i øst med gang- og sykkelveg GS2 i vest. Gangforbindelsen skal da konstrueres som en bro/gangveg hevet over bakken, slik at vegetasjonen under får ligge uberørt. Dekket skal slippe gjennom lys for best mulig vekstforhold for vegetasjonen under.

12.4 Bevaring kulturmiljø, H570_1-2

- Innenfor bevaringsområdet i tilknytning til kollen H570_1, skal hustuft og gangveg med forstøtningsmur bevares.
- Innenfor bevaringsområdet ved jernbaneundergangen H570_2, skal brohoder i granitt bevares.
- Det skal redegjøres for framtidig bruk og bevaring av kulturminnene i strategi for gjenbruk, relokalisering og formidling av nyere tids kulturminner, jmf. §6.1.

Halden kommune 17.12.2014

Rev.: 13.05.2015

Siste rev.: 15.05.2020

Utarbeidet av:

Ola Roald AS Arkitektur

v/ Ingrid Brandstad